



ADMINISTRACIÓN  
DE  
JUSTICIA

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 27 DE SEVILLA

PROCEDIMIENTO: VERBAL N° 2.032/21

### SENTENCIA N° 445/2021

En la ciudad de Sevilla, a 16 de diciembre de 2021

Vistos por mí, D. [ ] Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n° 27 de esta ciudad, los autos de juicio verbal seguidos en este Juzgado registrados bajo el número 2.032 del año 2021, a instancia de la Comunidad de Propietarios [ ] Sevilla, representada por la Procuradora Sra. [ ] por el Letrado Sr. [ ] contra el Ayuntamiento de Sevilla, representado por el Letrado de dicha Administración, versando los presentes autos sobre acción de propiedad horizontal en reclamación de cantidad y atendiendo a los siguientes,

#### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la Procuradora Sra. [ ] en nombre y representación de la actora, mediante escrito de fecha 8-07-21 que por turno de reparto correspondió a este Juzgado, se formuló demanda de procedimiento monitorio sobre acción de propiedad horizontal en reclamación de cantidad. Admitida a trámite mediante diligencia de ordenación de fecha 10-09-21 se practicó el requerimiento de pago al demandado quien presentó oposición en tiempo y forma, por lo que mediante Decreto de fecha 25-11-21 se puso fin al proceso monitorio y se transformó en juicio verbal, recabando alegaciones por espacio de 10 días de la parte actora para impugnación de la oposición, todo ello al amparo del art. 818.3 de la LEC, trámite que igualmente verificó en tiempo y forma. Al amparo del art. 438.4 de la LEC, quedaron los autos conclusos para sentencia al no haberse interesado la celebración de vista.

SEGUNDO.- En la sustanciación del presente juicio se han observado todas las prescripciones legales, salvo los plazos de tramitación.






FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Ejercita la parte actora una acción de propiedad horizontal en reclamación de cantidad basada en los siguientes hechos: La actora como comunidad de propietarios reclama a la demandada, titular registral de una de las fincas integradas en dicha comunidad, el pago de las cuotas que le corresponden. La deuda se fijó en 2.830 € que comprende el periodo de febrero de 2015 a septiembre de 2019 ( doc. nº 3 que es el certificado de deuda ). Por Junta de propietarios de 6-11-19 se acordó su reclamación judicial ( doc. nº 1 ). El 16-06-20 el demandado hizo un pago a cuenta de 1.200 € de modo que se reclama la diferencia de 1.751 €, suma que incorpora 121 € de gastos de reclamación previa ( en realidad honorarios de Letrado )

La demandada alega que el reconocimiento de obligaciones por su parte está sujeto al principio de legalidad presupuestaria de acuerdo con la LRBRL y Ley de Haciendas Locales y su exigibilidad al RDL 2/2004, de 5 de marzo.

La comunidad impugna dicha oposición. Aclara que la nota registral que acompañó era de otra vivienda del mismo edificio también propiedad del Ayuntamiento de Sevilla y aporta la correspondiente a la finca de autos ( doc. nº 1 ), también a nombre del Ayuntamiento. Señala que, al parecer, ha tenido conocimiento del cambio de titularidad del inmueble ya que antes el Ayuntamiento nada notificó al respecto. Con todo, el Ayuntamiento sigue figurando como titular registral y se le reclama en base a la LPH por su condición de titular registral.

SEGUNDO.- Al respecto debe recordarse, como dijera la SAP de Málaga 222/2013 de 29 de abril, secc 5ª (que " la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reform) de la Ley de Propiedad Horizontal , dispone en su artículo 9.1 que son obligaciones de cada propietario: e) contribuir, con arreglo de la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización ".






ADMINISTRACIÓN  
DE  
JUSTICIA

Respecto al posible cambio de titular de la vivienda, extremo que no consta acreditado pero que la comunidad de propietarios señala que se habría producido, como indica la SAP de Murcia de 15-09-10, Secc. 1ª, " Visto el desenvolvimiento del procedimiento esta Sala comparte las alegaciones del recurso planteado por la Comunidad de Propietarios ya que ésta demandó al Ayuntamiento que figuraba como titular registral del piso cuyas cuotas habían sido impagadas. La comunidad no supo que el Ayuntamiento había transmitido el piso a un tercero hasta que éste acudió al acto del juicio, y ello pese a que la Comunidad se había puesto en contacto en varias ocasiones con el Ayuntamiento al efecto de solucionar la deuda y éste no le había comunicado aquella transmisión...", añadiendo la SAP de Madrid de 19-10-09, Secc. 8ª, que " Es evidente que el Ayuntamiento es titular registral, porque sigue apareciendo en el Registro de la Propiedad como dueño de la casa en cuestión... Se trata de una situación que no es extraña a la Ley de Propiedad Horizontal que, en su artículo 21.4, contempla los supuestos de demandas dirigidas contra el propietario real y a la vez contra el propietario registral...

Artículo 21.4. Cuando el propietario anterior de la vivienda o local deba responder solidariamente del pago de la deuda, podrá dirigirse contra él la petición inicial, sin perjuicio de su derecho a repetir contra el actual propietario. Asimismo se podrá dirigir la reclamación contra el titular registral, que gozará del mismo derecho mencionado anteriormente.

En este último párrafo, como es fácil colegir, el legislador no condiciona la posibilidad de demandar al titular registral al hecho de que la demanda se plantee como reclamación de una obligación solidaria. Sino que es suficiente el factor registral.... Cosa que, por otro lado, es lógica en tanto en cuanto la Comunidad de Propietarios no tiene por qué conocer las características de la relación jurídica que pueda existir entre el propietario real y el propietario según el Registro de la Propiedad. De ahí que, si luego en esa relación jurídica interna, sólo uno de ellos estuviese obligado al pago , la ley concede al pagador un derecho de repetición. "

Por tanto, indiscutida la deuda y su importe, es claro que debe proceder al pago de la misma en cumplimiento de su obligación como propietario, al margen de la normativa reguladora del régimen local que rige su funcionamiento y






ADMINISTRACIÓN  
DE  
JUSTICIA

que en nada afecta a esta relación de índole privada con la comunidad de propietarios de la que forma parte. Lo que no cabría aceptar es la reclamación por los 121 C de honorarios de Letrado al no tener la consideración de gastos de requerimiento extrajudicial como puede ser los de un burofax de requerimiento de pago previo. Como tales gastos deberán, en su caso, integrarse en las costas del pleito de conformidad con el art. 21.6 de la LPH.

En consecuencia, procede la estimación parcial de la demanda en la suma de 1.630 €.

TERCERO.- La cantidad reconocida en sentencia y reclamada devengará a cargo del demandado el tipo de interés legal del art. 1.109 del CC desde la fecha de su interpelación judicial e incrementado en dos puntos desde la fecha de esta sentencia y hasta su completo pago por aplicación del art. 576 de la LEC.

CUARTO.- La estimación parcial de la demanda conlleva no hacer pronunciamiento alguno en costas en aplicación del art. 394.1 de la LEC.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación

FALLO

QUE ESTIMANDO PARCIALMENTE la demanda presentada por la Procuradora Sra. . . . . en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios . . . . . de Sevilla contra el Ayuntamiento de Sevilla, debo condenar y condeno a dicho demandado al pago de la suma de mil seiscientos treinta euros ( 1.630 € ), más los intereses legales indicados y ello con la pertinente condena en materia de costas para dicha demandada

La presente resolución es firme y frente a ella no cabe recurso.

Así, por esta mi Sentencia, juzgando definitivamente en Primera Instancia, y de la que se expedirá testimonio para su unión a los autos, incluyéndose la original en el Libro de Sentencias, lo pronuncio, mando y firmo,






ADMINISTRACIÓN  
DE  
JUSTICIA

Magistrado-Juez del Juzgado de Primera  
Instancia n.º 27 de esta ciudad.

PUBLICACION.- La anterior sentencia ha sido firmada, leída y publicada por el mismo Juez que la dictó, hallándose celebrando audiencia en el día de la fecha. Doy fe.-

DILIGENCIA.- Seguidamente se lleva testimonio a los autos de su razón, archivándose el original en el libro de registro correspondiente. Doy fe.-


